

Processo COVIR 00390-00009102/2021-69

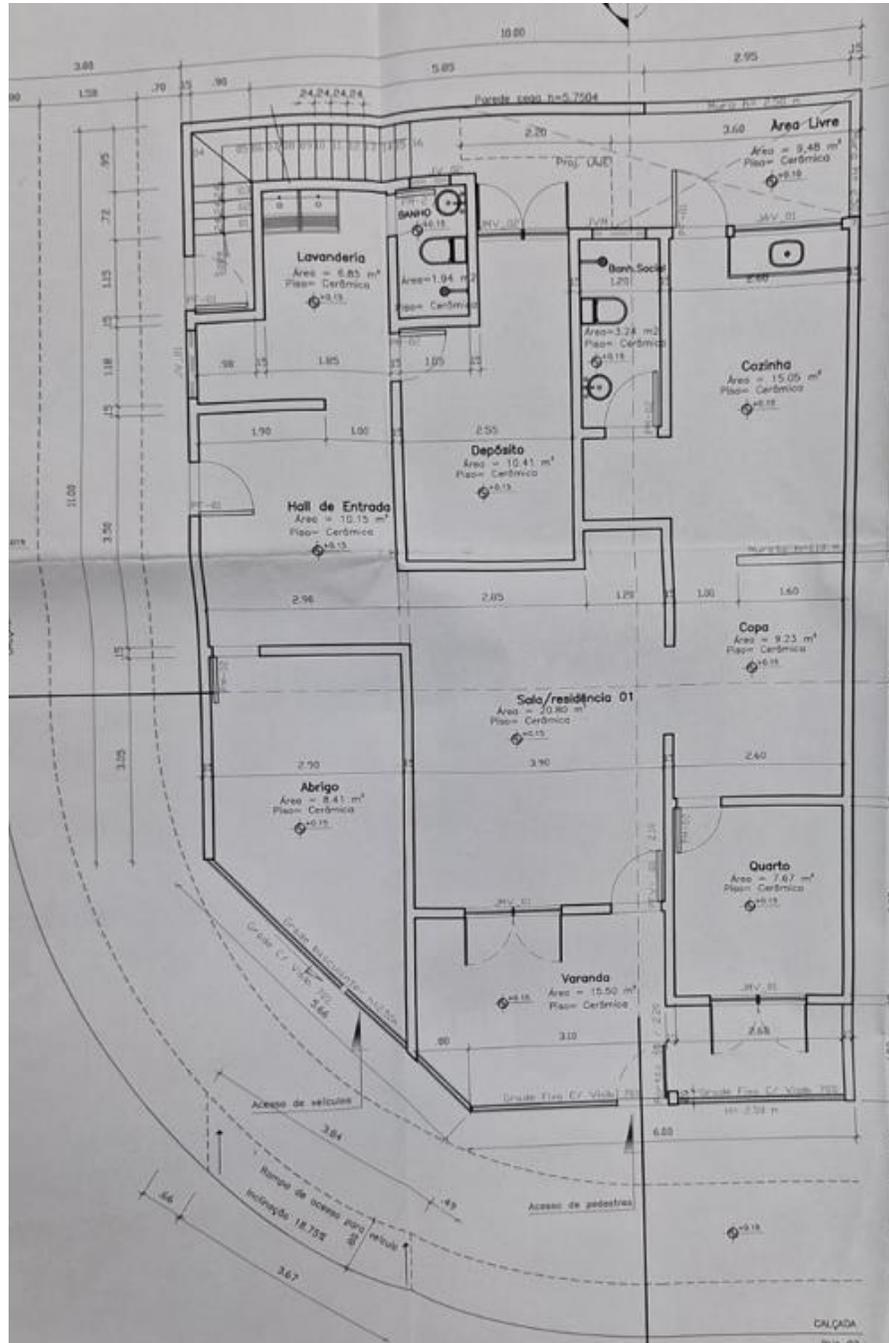


Uso da Edificação: Residencial

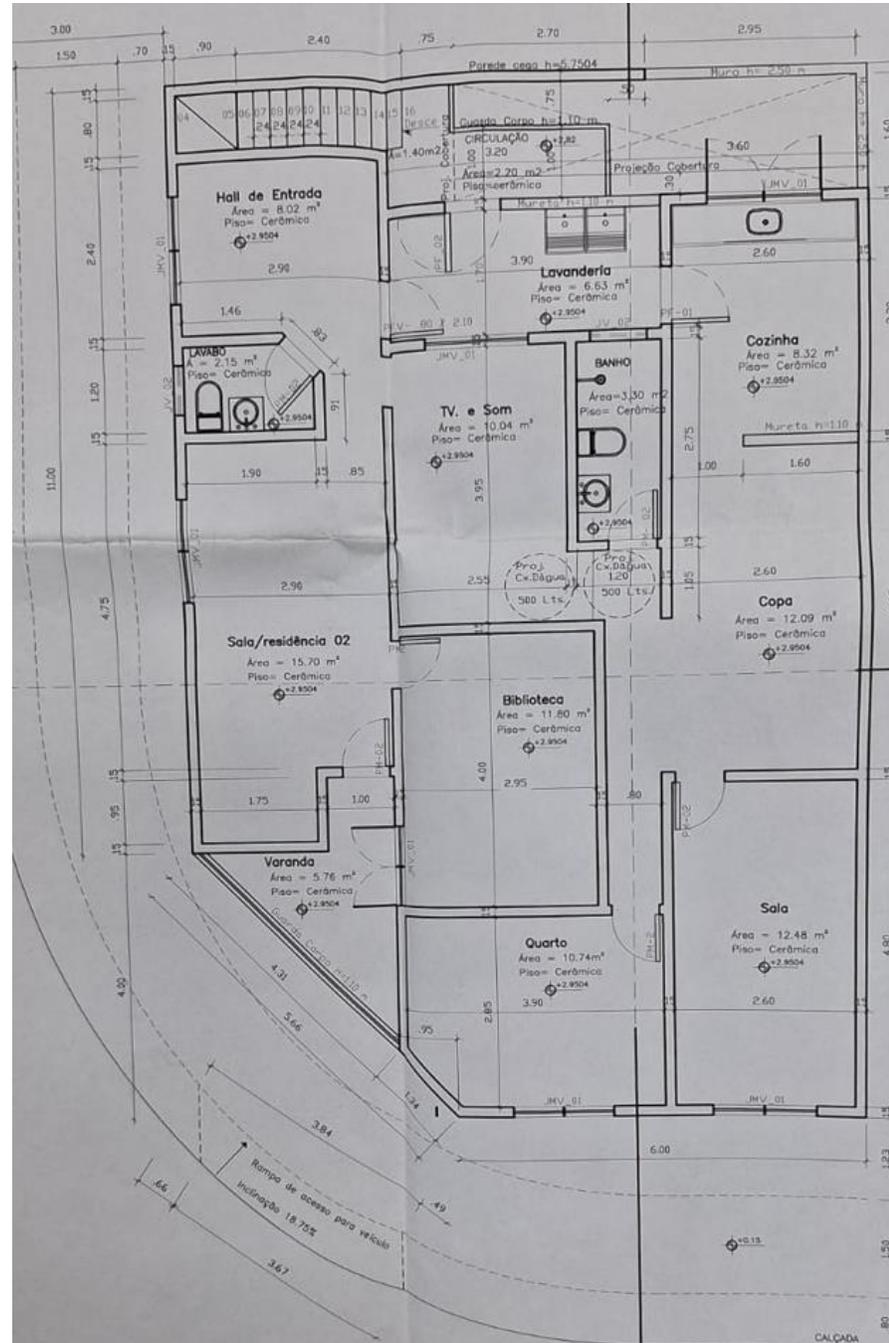
Atividade: Habitação unifamiliar

Endereço: QR 122, Conjunto 1 Lote 12, Samambaia/DF

Processo COVIR 00390-00009102/2021-69



Planta baixa Térreo



Planta baixa 1º pavimento

DADOS DO PROJETO:

- **Processo de licenciamento:** 0142-001173/2003
- **Uso da Edificação:** Residencial com atividade de Habitação Unifamiliar
- **Norma vigente à época do licenciamento:** PDL de Samambaia + Coeficientes de Aproveitamento PDOT 2012 e COE (Lei nº 2.105/98, Decreto nº 19.915/98 e suas alterações)
- **Área do lote:** 142m²
- **Projeto de arquitetura visado:** Em 09/06/2017, com área total de 234,60m².
- **Alvará de Construção nº 030/2017:** Emitido em 04/07/2017, com área de 234,60m².
- **Carta de Habite-se total nº 010/2018:** Emitida em 15/02/2018, com área de construção de 234,60m², com uso residencial unifamiliar sendo indicado 02 residências (domicílios) no documento.

Processo COVIR 00390-00009102/2021-69

Endereço: QR 122, conjunto 01 lote 12 - SAMAMBAIA/DF

Irregularidades apontadas pelo Parecer Técnico nº 54/2021 – ATURB/MPDFT:

Possíveis Irregularidades quanto à emissão da Carta de Habite-se nº 10/2018, sem que houvesse a vistoria do imóvel pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas.

GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE ESTADO DAS CIDADES
Administração Regional de Samambaia – RA.XII

Folha nº: 137
Processo nº: 142.001.173/2003
Rubrica: [assinatura] Matrícula: 166.841-25

| CARTA DE HABITE-SE Nº 010/2018 | TOTAL | |
|---|---|--|
| Local da Obra: QR 122 CONJUNTO 01 LOTE 12 – SAMAMBAIA/DF | | |
| Proprietário: LUZIA MARQUES DE AGUIAR SANTOS | CPF ou CNPJ: 291.622.461-00 | |
| Responsável (is) Técnico (s): MARCELO PIMENTEL GONÇALVES | CREA/CAU Nº: 12.839/D U.F. DF | |
| Firma Construtora ou Responsável: | | |
| Conforme Processo nº 142.001.173/2003, a edificação com área de 234,60 m ² licenciada pelo Alvará de Construção nº 030/2017, foi concluída de acordo com o projeto VISADO em 09.06.2017. | | |
| Finalidade da Edificação: RESIDENCIAL | | |
| Concessão de Uso: - | Outorga Onerosa de Alteração de Uso - ONALT: - | Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODIR (m ²): - |
| NOTA: Vide observações e informativo de área no verso | | |
| As taxas relativas aos serviços requeridos, previstas na legislação vigente, foram pagas em 30.06.2017, conforme DAR no valor de R\$ 205,43 (Duzentos e cinco reais e quarenta e três centavos). | | |
| Samambaia-DF, 15 de fevereiro de 2018. | | |
| RENNAN CAETANO DE ANDRADE Diretor da Diretoria de Aprovação e Licenciamento Mat. 167.959-70 RA-XII Eng. Civil CREA 21716/D | PAULO ANTÔNIO DA SILVA Administração Regional de Samambaia – RA.XII Administrador Matrícula: 166.841-25 | |

OBSERVAÇÕES

A Lei nº 9.476, de 23 de agosto de 1997, determina que o Instituto de Seguridade Social - INSS, seja informado da emissão deste documento.
A expedição desta Carta de Habite-se cancela automaticamente a Carta de Habite-se expedida anteriormente a esta, caso exista (art. 55 do Decreto nº 19.915/1998, alterado pelo Decreto nº 25.856/2005).

| Pavimento | Área de Pavimento (Deduzida área concedida) | Área Concedida (m ²) | | | Numeração das Unidades Imobiliárias |
|-------------------|---|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|--|
| | | Varanda | Torre | Subsolo | |
| 1º Pavimento | 131,30 m ² | | | | Residência 01 Residência 02 |
| 2º Pavimento | 130,30 m ² | | | | |
| Área Total | 234,60 m² | 0,00 m² | 0,00 m² | 0,00 m² | Existente: Acresc./Decr.: TOTAL: 234,60 m² |

OBS:

Endereço Inicial:

Endereço Final:

Numeração Predial Oficial:

Novas Confrontações:

Averbações: (Válido somente se assinado e carimbado).

Imagem da Carta de Habite-se nº 10/2018, emitida em 15/02/2018, fl. 137 do processo físico, com uso residencial e as informações das residências (domicílios) 01 e 02 nas unidades imobiliárias, permitidas pela norma urbanística vigente à época: PDL de Samambaia

Processo COVIR 00390-00009102/2021-69

Endereço: QR 122, conjunto 01 lote 12 - SAMAMBAIA/DF

Vistoria atualizada da edificação feita pelo DF-LEGAL, em 28.08.2023, para verificar se o projeto foi executado de acordo com o projeto licenciado que subsidiou a Carta de Habite-se nº 010/2018.

2. RELATO

- 2.1. Verificamos no Sistema Integrado de Serviços e Ações Fiscais - SISAF que o Relatório de Vistoria de Habite-se nº 720858 ([120465833](#)), de 22/09/2017, foi elaborado pelos auditores fiscais Aristides Mariz Neto e Sandro Rodrigues, com exigências relacionadas com a falta de compatibilidade entre o projeto aprovado e a obra executada e exigências de falta de acessibilidade na calçada.
- 2.2. Verificamos também no Sistema Integrado de Serviços e Ações Fiscais - SISAF que foi emitido outro Relatório de Vistoria de Habite-se nº 725098 ([120963706](#)), em 26/10/2017, pelos auditores fiscais Aristides Mariz Neto e Karla Regina Santos Alvarenga, com as mesmas exigências de compatibilidade entre o projeto aprovado e a obra executada e as exigências de acessibilidade na calçada.
- 2.3. Constatamos em vistoria no local que não houve nenhuma alteração na edificação e permanece a mesma situação já indicada nos relatórios de vistoria acima citados.
- 2.4. Há ocupação de área pública com grade, alterações nos compartimentos internos e a edificação foi dividida em 4 (quatro) unidades imobiliárias independentes.
- 2.5. A calçada teve a largura reduzida com o avanço irregular da grade e não há uma faixa livre para circulação de pedestres com as características de acessibilidade previstas na ABNT NBR 9050 com uma largura mínima de 1,20 metros, livre de obstáculos e com inclinação transversal máxima de 3% e a rampa para acesso de veículos foi construída irregularmente na via de circulação de veículos.

3. CONCLUSÃO

- 3.1. A acessibilidade da calçada externa da edificação não atende à legislação vigente e a edificação foi construída em desacordo com o projeto aprovado.

IMAGENS ILUSTRATIVAS DA EDIFICAÇÃO



Imagem de parte do Relatório de Ação Fiscal nº 63/2023 -DF-LEGAL, contendo vistoria atualizada da edificação com as seguintes conclusões:

- Falta de compatibilidade entre o projeto visado e a obra executada;
- Falta de acessibilidade na calçada;
- Há ocupação de área pública com grade;
- Edificação foi dividida em 4 (quatro) unidades imobiliárias independentes configurando a atividade de habitação multifamiliar

Processo COVIR 00390-00009102/2021-69

Endereço: QR 122, conjunto 01 lote 12 - SAMAMBAIA/DF

Irregularidades quanto à emissão da Carta de Habite-se nº 10/2018 apontadas pela COVIR:

- 1. Ausência de laudo de vistoria pelo órgão de fiscalização de atividades urbanas, no processo, para a emissão da Carta de Habite-se:** De fato, para a emissão da Carta de Habite-se, não constavam os relatórios de vistoria emitidos pelo DF LEGAL no processo físico. Os mesmos foram anexados após a emissão da Carta de Habite-se, conforme numeração de folhas dentro do processo.
2. Além disso, os relatórios de vistoria antigos (Relatório de Vistoria para Habite-se nº 720858, realizado em 22.09.2017, fl. 144 do processo físico e Relatório de Vistoria para Habite-se nº Z-725098, realizado em 26.10.2017, fl. 145 do processo físico) relatam uma série de inconsistências, ratificadas pelo Relatório Nº 63/2023, realizado em 28.08.2023, dentre elas:

2.1 Recuperação da área pública circundante:

- Falta recuperar área pública circundante.

2.2 Compatibilidade entre o projeto aprovado e a obra executada:

- Ocupação de área pública com grade e alvenaria.
- Sala residência 01 com divisórias.
- Área livre descoberta nos fundos da cozinha ocupada com cobertura e área de serviço.
- Hall de entrada transformado em cozinha.
- Revestimentos dos banheiros, cozinha e área de serviço incompletos.
- Calçada não atende normas de acessibilidade.
- Divisórias internas e medidores CEB caracterizando 4 unidades residenciais.

2.3 Passeio circundante ao lote:

- O passeio possui obstáculo pontual implantado pelo proprietário sem garantir uma largura livre mínima de 1,20m.
- O passeio não acompanha a declividade da via, no sentido longitudinal e não está no nível do meio-fio.
- A inclinação transversal do passeio está acima de 3%.
- O passeio possui superfície irregular e/ou com desnível e/ou trepidante para dispositivos com rodas.
- O passeio possui superfície derrapante.
- Nos locais de acesso de veículo ao lote, existe interrupção do passeio ou desnível. (O passeio não pode ser rebaixado e nem elevado para acesso de veículo e deve acompanhar a declividade da via no sentido longitudinal).
- Nos locais de acesso de veículo ao lote, o passeio tem inclinação transversal superior a 3%.

Processo COVIR 00390-00009102/2021-69)

Endereço: QR 122, conjunto 01 lote 12 - SAMAMBAIA/DF

Pela norma urbanística vigente, LUOS, essa edificação é passível de regularização?

| Anexo III - Quadro 10A - Parâmetros de Ocupação do Solo / Samambaia | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|----------------|-------|-------|-------------|-------------|---------|-----|-----|--------|--------|----------|---------|--------------------------------|------------------|
| CÓDIGO | UOS | FAIXA ÁREA(m²) | CFA B | CFA M | TX OCUP (%) | TX PERM (%) | ALT MAX | AFR | AFU | AF LAT | AF OBS | MARQUISE | GALERIA | COTA SOLEIRA | SUBSOLO |
| 1204 | RO 1 | a≤450 | 2,00 | 2,00 | 100 | . | 10,50 | . | . | . | . | proibida | . | ponto médio da testada frontal | permitido-tipo 1 |

Art. 5º O uso do solo nos lotes e nas projeções abrangidos por esta Lei Complementar é indicado por unidades de uso e ocupação do solo - UOS no Anexo II.

§ 1º São categorias de UOS:

(...)

II – UOS RO – Residencial Obrigatório, onde o uso residencial é obrigatório, sendo facultado o uso não residencial simultâneo, e que apresenta 3 subcategorias: [\(Inciso Alterado\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

a) RO 1 - onde é obrigatório o uso residencial, na categoria habitação unifamiliar, sendo facultado, simultaneamente, o uso não residencial com atividade econômica realizada no âmbito doméstico, não sendo autorizado o acesso independente;

(...)

Art. 10. Os critérios de implantação da edificação em lote ou projeção são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação do solo:

(...)

§ 3º É permitida a construção de 2 domicílios nos lotes de uso residencial obrigatório UOS RO 1 e 2, desde que atendidos os parâmetros de ocupação do solo previstos nesta Lei Complementar, para os casos previstos nos planos diretores locais. [\(Acrescido\(a\) pelo\(a\) Lei Complementar 1007 de 28/04/2022\)](#)

(...)

Submetemos à CPCOE para deliberação quanto à convalidação ou anulação dos atos administrativos, nos termos do Art. 102, III, do Decreto nº 43.056/2022.

Ressaltamos que o processo não se enquadra no Art. 76, pois o prazo de 5 anos venceu quando o processo já estava na COVIR para apuração. Conforme Nota Jurídica da AJL, é viável a suspensão do prazo:

“Dessa forma, a jurisprudência do Tribunal de Justiça é no sentido de que, excepcionalmente, é viável a suspensão do prazo decadencial com base no art. 54, §2º da [Lei nº 9.784, de 1999](#), o que pode ser interpretado de forma extensiva ao art. 76 do [Código de Obras e Edificações do Distrito Federal](#), contanto que haja ato concreto, produzido por autoridade competente, visando a revisão do ato administrativo identificado como ilegal.”